Tai Lee Credit Corporation Sdn Bhd lwn A Xavier & Co, Peguambela dan Peguamcara, (didakwa sebagai suatu firma)

MAHKAMAH TINGGI (TAIPING) — GUAMAN SIVIL NO 22-5-92
ZULKEFLI PK
24 NOVEMBER 1995

Profesion Undang-Undang *— Liabiliti sebagai pegawai mahkamah — Kemungkiran akujanji — Surat akujanji — Sama ada akujanji diberi atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara — Sama ada prasyarat wujud dalam surat akujanji itu — Sama ada plaintif mempunyai hak untuk menguatkuasakan akujanji itu*

Profesion Undang-Undang *— Liabiliti sebagai pegawai mahkamah — Kemungkiran akujanji — Surat akujanji — Penukaran peguamcara — Surat akujanji diberikan sebelum penukaran peguamcara — Sama ada peguamcara yang membuat akujanji itu terikat oleh akujanjinya — Sama ada terdapat kesilapan dalam perlaksanaan akujanji yang boleh membatalkan akujanji itu*

Plaintif telah mengemukakan satu tuntutan terhadap defendan untuk sejumlah wang RM12,800 yang masih terhutang dan perlu dibayar oleh defendan kepada plaintif berkaitan dengan surat akujanji yang diberi oleh defendan kepada plaintif bagi penebusan suratikatan hakmilik bagi sekeping tanah ('tanah tersebut'). Defendan adalah rakan kongsi bersama di suatu firma peguambela dan peguamcara yang dikenali sebagai Tetuan A Xavier & Company. Defendan telah bertindak sebagai peguamcara untuk syarikat pemaju perumahan Fira Development Sdn Bhd ('Fira') dan Vincent a/l Ganapragasam ('pembeli') di dalam satu perjanjian jualbeli rumah. Fira sebelum ini telah mencagarkan tanah tersebut kepada plaintif dan jumlah penebusan hakmilik tanah itu adalah RM16,000 ('jumlah itu'). Fira melalui suatu surat bertarikh 2 Januari 1987 mengarahkan defendan untuk membayar kepada plaintif jumlah itu sebaik sahaja ia menerima wang dari Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia ('BPP') dari mana pembeli telah memperolehi pinjaman perumahannya. Berikutan surat itu, defendan telah memberi suatu surat akujanji kepada plaintif di mana defendan mengakujanji untuk melepaskan jumlah itu sebaik sahaja menerimanya daripada BPP. Atas surat akujanji tersebut, plaintif telah melepaskan suratikatan hakmilik tanah tersebut kepada defendan. Defendan telah pada 7 September 1987 melepaskan wang sejumlah RM3,200 kepada plaintif sebagai pembayaran sebahagian daripada jumlah penebusan dan meninggalkan baki sebanyak RM12,800. Pada hari yang sama, Fira dan pembeli telah memberhentikan defendan dari mewakili mereka dan mengambil khidmat peguamcara baru ('TTH'). TTH telah menyempurnakan urusan transaksi jual beli tanah tersebut dan BPP telah melepaskan baki jumlah RM12,800 kepada TTH. Maka, defendan tidak menerima baki itu. Plaintif hanya diberitahu tentang penukaran peguamcara oleh defendan melalui suatu surat bertarikh

10 Julai 1990. Plaintif membawa tindakan ini untuk menguatkuasakan surat akujanji yang diberi oleh defendan kepadanya. Dalam mempertikaikan liabiliti, defendan menyatakan bahawa terdapat prasyarat yang disertakan bersama surat akujanji tersebut iaitu jumlah penuh RM16,000 mesti diterima dari BPP dahulu tetapi pada masa itu RM12,800 belum lagi diterima olehnya. Maka, isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada defendan telah memberi surat akujanji itu atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara, dan jika begitu, sama ada defendan telah melakukan kemungkiran akujanji tersebut.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif itu:

(1) Ia adalah jelas dan tanpa sebarang ketaksaan (ambiguity) daripada kandungan surat akujanji itu bahawa defendan telah bertindak atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara dalam memberikan akujanji kepada plaintif. Oleh kerana akujanji itu diberikan oleh defendan atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara, defendan tidak boleh mengelakkan liabilitinya atas alasan bahawa terdapat prasyarat yang jelasnya tidak wujud di dalam surat akujanji tersebut (lihat ms 329I).

(2) Defendan dengan memasukkan ayat, 'we undertake to release to you the said sum upon receipt of the same from the Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia', dalam surat akujanji, tidak boleh menganggapnya sebagai mengenakan suatu prasyarat kerana penerimaan wang tersebut dari BPP adalah suatu urusan di antara BPP dan defendan sebagai 'stakeholder' dalam transaksi jualbeli rumah di antara Fira dan pembeli yang tidak melibatkan balasan atau apa-apa obligasi daripada plaintif. Hak plaintif untuk menguatkuasakan akujanji itu tidak boleh dinafikan kerana defendan sendiri gagal menyatakan dan mempertahankan keadaan yang telah berlaku, iaitu pembeli dan Fira telah memberhentikan khidmat defendan sebagai peguamcara mereka dan melantik TTH sebagai peguamcara baru (lihat ms 330B–D).

(3) Di dalam kes ini, tidak ada apa-apa kesilapan yang berlaku dalam perlaksanaan akujanji tersebut di antara plaintif dan defendan. Apa yang sebenarnya berlaku adalah defendan telah gagal untuk memberitahu pihak-pihak yang berkenaan seperti BPP, TTH, Fira dan pembeli mengenai surat akujanji bertarikh 6 Januari 1987 yang diberi oleh defendan kepada plaintif apabila berlakunya penukaran peguamcara pada 7 September 1987 itu (lihat ms 330E–F; *Re Choe Kuan Him, Advocate and Solicitor; T Damodaran v Choe Kuan Him* [1975] 2 MLJ 274 diikut).

[English summary

The plaintiff brought a claim against the defendant for the sum of RM12,800 that was still owed and due to be paid by the defendant to the plaintiff pursuant to a letter of undertaking given by the

defendant to the plaintiff for the redemption of the title deed to a piece of land ('the land'). The defendant was a partner in a firm of advocates and solicitors known as Messrs A Xavier & Company. The defendant had acted as the solicitor for a housing developer Fira Development Sdn Bhd ('Fira') and Vincent a/l Ganapragasam ('the purchaser') in a sale and purchase agreement of a house. Fira had before this charged the land to the plaintiff and the amount to redeem title to the land was RM16,000 ('the amount'). Fira, through a letter dated 2 January 1987, instructed the defendant to pay to the plaintiff the amount as soon as it received the money from the Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia ('BPP') from which the purchaser had obtained a housing loan. Pursuant to the letter, the defendant had given a letter of undertaking to the plaintiff wherein the defendant undertook to release the sum as soon as it was received from BPP. On that letter of undertaking, the plaintiff released the title deed to the land to the defendant. The defendant had on 7 September 1987 released the sum of RM3,200 to the plaintiff as part payment of the redemption sum leaving RM12,800 still outstanding. On the same day, Fira and the purchaser terminated the services of the defendant and appointed another solicitor's firm ('TTH'). TTH completed the sale and purchase transaction on the land the BPP released the remaining amount of RM12,800 to TTH. Therefore, the defendant did not receive the remaining amount. The plaintiff was only informed of the change of solicitors by the defendant through a letter dated 10 July 1990. The plaintiff brought the present action to enforce the letter of undertaking given by the defendant to it. In disputing liability, the defendant claimed that there was a precondition together with the letter of undertaking that the full redemption sum of RM16,000 must be received from BPP first but at that time it had not received RM12,800 yet. Thus, the issue that has to be decided by the court was whether the defendant had given the letter of undertaking in its professional capacity as a solicitor, and if so, whether the defendant had acted in breach of the undertaking.

Held, allowing the plaintiff's claim:

(1) It is clear and unambiguous from the contents of the letter of undertaking that the defendant had acted in its professional capacity as a solicitor in issuing the letter of undertaking to the plaintiff. As the undertaking had been given by the defendant in its professional capacity as a solicitor, the defendant could not evade liability on the ground that there was a precondition which was clearly non-existent in the letter of undertaking (see p 329I).

(2) The defendant by inserting the sentence, 'we undertake to release to you the said sum upon receipt of the same from Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia', in the letter of undertaking, could not consider it as imposing a precondition because the receipt of the money from BPP was an arrangement

between BPP and the defendant as a stakeholder in the sale and purchase transaction of the house between Fira and the purchaser which did not involve consideration or any obligation from the plaintiff. The plaintiff's right to enforce the undertaking could not be denied because the defendant itself failed to state and protect against the events which occurred, that is the purchaser and Fira terminating the services of the defendant as their solicitor and appointing TTH as the new solicitor (see p 330B–D).

(3) The integrity required of a solicitor who acts to give an undertaking is very high and the court only allows an avoidance of liability on one defence, that is mistake. In this case, there was no mistake in the issuance of the undertaking between the plaintiff and defendant. What actually occurred was that the defendant had failed to inform the relevant parties such as BPP, TTH, Fira and the purchaser about the letter of undertaking dated 6 January 1987 which was given by the defendant to the plaintiff when there was a change of solicitors on 7 September 1987 (see p 330E–F, *Re Choe Kuan Him, Advocate and Solicitor; T Damodaran v Choe Kuan Him* [1975] 2 MLJ 274 followed).]

[*Nota penyunting*: Defendan telah memohon kebenaran untuk merayu ke Mahkamah Rayuan.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kemungkiran akujanji, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1995 Reissue) perenggan 1464–1472.

Kes-kes rujukan

Choe Kuan Him, Advocate and Solicitor; T Damodaran v Choe Kuan Him, Re [1975] 2 MLJ 274

Micheal C Solle v United Malayan Banking Corp [1986] 1 MLJ 45

V Vijaya Anushia (*Thevin, Chandran & Wong*) bagi pihak plaintif.
Awter Singh (*AS Saini & Co*) bagi pihak defendan.

Zulkefli PK: Plaintif mengemukakan suatu tuntutan terhadap defendan untuk sejumlah wang RM12,800 yang merupakan amaun yang dikatakan masih terhutang dan perlu dibayar oleh defendan kepada plaintif berkaitan dengan surat akujanji (letter of undertaking) bertarikh 6 Januari 1987 yang diberi oleh defendan kepada plaintif bagi penebusan suratikatan hakmilik ke atas tanah HS(D) L&M 494/80, PT No 7692, Mukim Asam Kumbang, Taiping ('tanah tersebut'). Fakta-fakta kes ini adalah seperti berikut.

Defendan adalah rakan kongsi bersama firma guaman Tetuan Prabha, Xavier & Associates, Peguambela dan Peguamcara yang sekarang dikenali sebagai Tetuan A Xavier & Company. Atas sifatnya sebagai peguamcara, defendan telah bertindak mewakili sebuah syarikat pemaju perumahan Fira Development Sdn Bhd ('Fira') dan seorang pembeli rumah bernama

Vincent a/l Ganapragasam ('pembeli itu') dalam suatu perjanjian jualbeli rumah. Fira sebelum itu telah mencagarkan tanah tersebut kepada plaintif di bawah Gadaian No 8139/85 Jilid 1886 Folio 16. Amaun penebusan hakmilik tanah tersebut adalah RM16,000. Fira melalui suatu surat bertarikh 2 Januari 1987 untuk menebus balik suratikatan hakmilik tanah tersebut telah mengarahkan defendan untuk membayar kepada plaintif wang sebanyak RM16,000 apabila menerima wang tersebut daripada Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia ('BPP') dari mana pembeli telah memperolehi pinjaman perumahan. Berikutan surat arahan daripada Fira ini, defendan telah pada 6 Januari 1987 memberi suatu surat akujanji kepada plaintif di mana defendan mengakujanji untuk melepaskan jumlah penebusan sebanyak RM16,000 kepada plaintif sebaik sahaja menerimanya daripada BPP. Atas akujanji defendan tersebut, plaintif telah pada 13 Januari 1987 melepaskan suratikatan hakmilik tanah tersebut kepada defendan. Defendan telah pada 7 September 1987 melepaskan wang sejumlah RM3,200 kepada plaintif sebagai pembayaran sebahagian terhadap penebusan suratikatan hakmilik tanah tersebut apabila menerimanya daripada BPP dan meninggalkan baki sebanyak RM12,800. Pada 7 September 1987, Fira dan pembeli memberhentikan defendan daripada bertindak mewakili mereka dan selepas itu telah mengambil khidmat guaman yang baru daripada Tetuan Toh Theam Hock & Company, Taiping ('TTH'). TTH kemudian telah menyempurnakan urusan transaksi jualbeli tanah tersebut. BPP berasaskan penukaran khidmat peguamcara ini telah melepaskan baki amaun RM12,800 kepada TTH. Defendan dengan itu tidak menerima baki amaun RM12,800 tersebut daripada BPP. Plaintif telah hanya diberitahu oleh defendan tentang penukaran peguamcara baru yang bertindak untuk Fira dan pembeli dalam transaksi jualbeli tanah tersebut melalui surat defendan kepada plaintif bertarikh 10 Julai 1990.

Berasaskan fakta-fakta yang dinyatakan di atas plaintif sekarang bertindak untuk menguatkuasakan surat akujanji yang diberi oleh defendan kepada plaintif. Kandungan surat akujanji tersebut yang dikemukakan sepenuhnya adalah seperti berikut:

Messrs Tai Lee Credit Corporation Sdn Bhd
No 155, Jalan Pasar
34000 Taiping 6 January 1987

Dear Sirs

Re: Sale and purchase of single-storeyed terraced house HS(D) L&M 494/80 PT 7692 Taman Panglima Phase II

We act for Mr Vincent s/o Ganapragasam, the purchaser of the above property.

Messrs Fira Development Sdn Bhd of No 37, Market Road, Taiping has by the letter dated 2 January 1987 instructed us to release to you the sum of RM16,000 as part redemption sum in respect of the above property.

We undertake to release to you the said sum upon receipt of the same from Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia.

Yours faithfully
—Sgd—

A cc Messrs Fira Development Sdn Bhd
No 37, Market Road
34000 Taiping.

Dalam mempertikaikan liabiliti, defendan menyatakan bahawa terdapat prasyarat yang disertakan bersama akujanji tersebut sebelum liabiliti B defendan boleh dikenakan dan prasyarat ini adalah penerimaan jumlah wang RM16,000 tersebut daripada BPP yang mana sejumlah besar sebanyak RM12,800 tidak diterima oleh defendan.

Isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ini adalah sama ada defendan, mengikut undang-undang, telah memberi suatu surat akujanji atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara dan sekiranya defendan telah C bertindak sedemikian, sama ada telah berlaku kemungkiran akujanji tersebut.

Prinsip pentafsiran yang perlu dipakai terhadap sesuatu akujanji telah dihuraikan dengan jelasnya oleh Hashim Yeop A Sani HMP (beliau pada masa itu) dalam kes *Micheal C Solle v United Malayan Banking Corp* D [1986] 1 MLJ 45 seperti berikut di ms 47:

> The intentions of the parties are to be gathered from the language used. They are presumed to have intended what they said. The common and universal principle is that an agreement ought to receive that construction which its language will admit, which will best effectuate the intention of the parties, to E be collected from the whole of the agreement.

Mengenai sesuatu akujanji yang diberi oleh seorang peguamcara, perkara berhubung dengan obligasi dan liabilitinya telah dinyatakan dengan jelasnya oleh Syed Agil Barakbah H (beliau pada masa itu) dalam kes *Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T Damodaran v Choe Kuan Him* [1975] 2 F MLJ 274 seperti berikut di ms 276:

> An undertaking given by a solicitor is very often the decisive factor in inducing its acceptance. Great care ought therefore to be paid to the wording of an undertaking both by the solicitor giving it and by the person accepting. It must be clearly worded so as to express the intentions of both parties and this is all the more so when the undertaking is given to a person who is not G a solicitor. It is for him to consider the probable effect of such instrument before he signs it for the language of an instrument is to be taken most strongly against the party using it. The fact that subsequent to the undertaking events occur which alter the position, such as his client withdrawing or changing his instructions before the undertaking has been honoured, will not entitle the solicitor to avoid liability unless he has expressly guarded against H those events in the undertaking itself. The standard required is so high that the courts have allowed only one defence, that of mistake.

Merujuk kepada kandungan surat akujanji bertarikh 6 Januari 1987, saya berpendapat defendan atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara telah memberi suatu akujanji kepada plaintif. Ianya telah dinyatakan dalam I bahasa yang jelas tanpa sebarang ketaksaan (ambiguity) dan saya tidak bersetuju dengan pendapat defendan bahawa terdapatnya prasyarat. Kandungan surat akujanji tersebut adalah jelas dari segi hasrat dan maknanya. Oleh kerana ianya telah diberikan oleh defendan atas sifat profesionalnya sebagai peguamcara, defendan tidak boleh sekarang

mengelakkan liabilitinya atas alasan terdapat prasyarat yang saya dapati tidak wujud di dalam akujanji tersebut. Defendan dengan memasukkan ungkapan 'we undertake to release to you the said sum upon receipt of the same from Bahagian Pinjaman Perumahan, Perbendaharaan Malaysia' seperti di perenggan 3 surat akujanji tersebut tidak boleh menganggapnya sebagai mengenakan suatu prasyarat. Ini adalah kerana penerimaan wang tersebut daripada BPP adalah urusan di antara defendan sebagai 'stakeholder' dengan BPP dalam transaksi jualbeli rumah di antara Fira dan pembeli yang tidak melibatkan balasan atau apa-apa obligasi daripada pihak plaintif. Defendan sebagai 'stakeholder' dalam keadaan apa sekalipun akan menerima wang tersebut daripada BPP melainkan berlakunya sesuatu perkara yang menukar kedudukan defendan seperti yang telah berlaku dalam kes ini di mana Fira dan pembeli telah memberhentikan khidmat defendan sebagai peguamcara mereka dan melantik peguamcara baru TTH. Hak plaintif untuk mendapatkan pembayaran melalui akujanji yang diberi oleh defendan tidak boleh dinafikan kerana defendan sendiri telah gagal menyatakan dan mempertahankan terhadap berlakunya perkara yang sedemikian di dalam akujanji tersebut. Seperti yang telah dinyatakan dalam kes *Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T Damodaran v Choe Kuan Him,* kewibawaan yang dikehendaki daripada peguamcara yang bertindak dalam memberi sesuatu akujanji adalah amat tinggi dan mahkamah hanya membenarkan pengelakan daripada liabiliti atas satu pembelaan sahaja, iaitu kesilapan (mistake). Dalam kes ini, saya dapati tidak ada apa-apa kesilapan dalam perlaksanaan akujanji tersebut di antara plaintif dengan defendan. Apa yang sebenarnya berlaku adalah kegagalan defendan sendiri untuk mengambil tindakan dengan cara memberitahu pihak-pihak berkenaan seperti BPP, TTH, Fira dan pembeli akan surat akujanji bertarikh 6 Januari 1987 yang telah diberikan kepada plaintif apabila berlakunya penukaran peguamcara pada 7 September 1987.

Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, saya membenarkan tuntutan plaintif dengan kos.

Tuntutan dibenarkan.

Dilaporkan oleh CK Ong